



众华资产评估有限公司

PAN-CHINA ASSETS VALUATION CO.,LTD.

本报告依据中国资产评估准则编制

大庆华科股份有限公司拟处置资产  
涉及的药业分公司相关资产市场价值  
资产评估报告

众华评报字[2024]第 053 号

共一册，第一册

辽宁众华资产评估有限公司

二〇二四年十一月十一日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2424020043202400060
合同编号:	委评20230302
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	众华评报字[2024]第053号
报告名称:	大庆华科股份有限公司拟处置资产涉及的药业分公司相关资产市场价值
评估结论:	3,833,800.00元
评估报告日:	2024年11月11日
评估机构名称:	辽宁众华资产评估有限公司
签名人员:	孙晓莉 (资产评估师) 会员编号: 24000221 解文政 (资产评估师) 会员编号: 21040053
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年11月11日

## 资产评估报告目录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
一、绪言.....	6
二、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	6
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型.....	8
六、评估基准日.....	9
七、评估依据.....	9
八、评估方法.....	11
九、评估程序实施过程和情况.....	13
十、评估假设.....	16
十一、评估结论.....	17
十二、特别事项说明.....	17
十三、资产评估报告使用限制说明.....	18
十四、资产评估报告日.....	19
资产评估报告附件.....	21
资产评估明细表.....	22

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、执业过程中，评估师通过核查财务记录、权属证明文件及资料等方式对资产的法律权属状况进行了必要的、独立的关注，但并不表示资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。

八、评估对象涉及的资产清单等申报材料由委托人及产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人及产权持有人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

## 资产评估报告摘要

辽宁众华资产评估有限公司接受大庆华科股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定遵循独立、客观、公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对大庆华科股份有限公司拟处置资产涉及的药业分公司相关资产进行了评估。现将评估报告摘要如下：

### 一、评估目的

本次评估目的是对大庆华科股份有限公司拟处置资产行为涉及的药业分公司相关资产在 2024 年 7 月 31 日的市场价值进行评估，为大庆华科股份有限公司实施上述行为提供价值参考。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象为大庆华科股份有限公司拟处置资产涉及的药业分公司相关资产市场价值。

评估范围为大庆华科股份有限公司拟处置资产所涉及的药业分公司一宗土地使用权资产。土地登记证书编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104877 号，证载面积 16,454.10 平方米，工业用地三级，使用权类型为出让，原始入账价值 53.64 万元，账面价值 28.97 万元。

### 三、价值类型

市场价值。

### 四、评估基准日

2024 年 7 月 31 日。

### 五、评估方法

成本逼近法、市场比较法。

### 六、评估结论及其使用有效期

在评估假设条件成立前提下，纳入评估范围的资产在评估基准日的账面价值为 28.97 万元，评估价值为 383.38 万元，评估增值 354.41 万元，增值率为 1,223.00%。本次纳入评估范围的资产评估值为不含增值税价。详见下表：

## 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	-			
2	非流动资产	28.97	383.38	354.41	1,223.00
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产				
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	28.97	383.38	354.41	1,223.00
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	-			
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	28.97	383.38	354.41	1,223.00

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

#### 七、可能会对评估结论产生影响的主要特别事项

(一) 评估结论只有在评估假设条件和评估限制条件成立前提下有效，资产评估报告使用者应关注以上条件对评估结论的影响。

(二) 由大庆华科股份有限公司提供的与评估相关的行为文件、相关资料等，是编制本报告的基础，委托人及产权持有人应对所提供文件及资料的合法性、客观性和真实性承担责任；资产评估专业人员对以上资料进行了认真的核对和关注。同时资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见不在资产评估专业人员执业范围。

(三) 本报告需经国有资产监督管理部门备案，在取得备案批准文件后方能正式使用。

评估报告使用人应当关注评估报告中载明的评估假设条件、特别事项说明、使用限制说明内容及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。



# 大庆华科股份有限公司拟处置资产 涉及的药业分公司相关资产市场价值 资产评估报告正文

众华评报字[2024]第 053 号

## 一、绪言

大庆华科股份有限公司：

辽宁众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟处置资产行为涉及的药业分公司相关资产在 2024 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 二、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人、产权持有人均为大庆华科股份有限公司。

### (一) 委托人及产权持有人概况

1. 企业名称：大庆华科股份有限公司
2. 公司类型：其他股份有限公司(上市)
3. 住所：黑龙江省大庆市高新区技术产业开发区建设路 293 号
4. 法定代表人：王洪涛
5. 注册资本：壹亿贰仟玖佰陆拾叁万玖仟伍佰圆整
6. 成立日期：1998 年 12 月 07 日
7. 营业期限：长期
8. 经营范围：危险化学品生产(见《安全生产许可证》，有效期至 2027 年 1 月 22 日)；化工产品(不含危险化学品)生产；进出口业务；仓储保管服务，房屋租赁；以下所有项目限分支机构经营：危险化学品、化工产品(不含危险化学品)销售；药品、保健食品、卫生用品、

抗抑菌剂、化妆品生立、销售：收购中药原材料。（上述各项按生产、经营许可证经营。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准。）

9. 统一社会信用代码：91230600702847820X

10. 登记机关：大庆市市场监督管理局。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为大庆华科股份有限公司上级单位和部门，国家法律、法规有规定的从规定。

### 三、评估目的

根据《关于大庆华科股份有限公司处置大庆市高新技术产业开发区土地的批复》（集团土地办函〔2024〕19号），大庆华科股份有限公司拟对资产进行处置。

本次评估目的是对大庆华科股份有限公司拟处置资产行为涉及的药业分公司相关资产在2024年7月31日的市场价值进行评估，为大庆华科股份有限公司实施上述行为提供价值参考。

### 四、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象为大庆华科股份有限公司拟处置资产涉及的药业分公司相关资产市场价值。

#### （二）评估范围

评估范围为大庆华科股份有限公司拟处置资产所涉及的药业分公司一宗土地使用权，原始入账价值53.64万元，账面价值28.97万元。

评估对象和评估范围已由委托人及产权持有人进行确认，经济行为文件涉及的评估对象和评估范围与本次评估对象和评估范围一致。

#### （三）委估资产基本情况

本次委估土地使用权一宗，原始入账价值53.64万元，账面价值28.97万元。

## 1. 土地登记状况

依据委托人提供的《不动产权证》，评估对象的土地登记状况如下：

序号	项目	序号 1 土地
1	土地登记证书编号	黑 2018 大庆市不动产权第 0104877 号
2	《国有土地使用证》证号	由 2007-000610 中分割
3	土地使用权人	大庆华科股份有限公司
4	坐落	开发区产业工区
5	宗地代码	230603010035GB00011
6	图号	59.75-34.25 等
7	地类(用途)	工业用地
8	取得价格	536,438.12 元
9	使用权类型	出让
10	终止日期	2051 年 8 月 28 日
11	使用权面积	证载面积 16454.10 m <sup>2</sup>
12	宗地四至	东邻阳光大街、西邻创业新街、南邻建设路、北邻科技路
13	发证日期	2001 年 8 月 29 日
14	土地级别	工业用地三级

## 2. 土地权利状况

(1)土地他项权利状况：在评估基准日，评估对象不存在抵押权、担保权、租赁权等他项权利。

(2)相邻关系权利：评估对象不存在地役权、通行权等他项权利，相邻关系权利明晰且无争议。

## 3. 土地利用现状

至评估基准日，评估对象为厂区绿化，地上无建筑物。

## 五、价值类型

根据评估目的，本次评估选择的价值类型为市场价值。

选取市场价值类型的理由：在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 六、评估基准日

- (一) 本项目资产评估基准日为 2024 年 7 月 31 日。
- (二) 评估基准日是大庆华科股份有限公司在综合考虑资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。
- (三) 计价标准为基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

### (一) 行为依据

《关于大庆华科股份有限公司处置大庆市高新技术产业开发区土地的批复》(集团土地办函〔2024〕19号)。

### (二) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号)；
2. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过)；
3. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资发产权〔2009〕941 号)；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号，财政部令第 97 号修改)；
5. 《中华人民共和国公司法》(根据 2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订)；
6. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院 91 号令，1991 年 11 月 16 日起实施，国务院令第 732 号修订)；
7. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国家国有资产管理局国资办发〔1992〕36 号)；

8. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发〔2001〕102号)；
  9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年第378号令,根据中华人民共和国国务院令第709号修订)；
  10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号)；
  11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号,2005年9月1日起施行)；
  12. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
  13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年财政部令第14号,2002年1月1日起实施)；
  14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号)；
  15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委 财政部令第32号,2016年6月24日起施行)；
  16. 《中华人民共和国土地管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正,2020年1月1日起实施)；
  17. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正,2020年1月1日起实施)；
  18. 其他有关的法律、法规。
- (三) 准则依据
1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
  2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
  3. 《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
  4. 《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
  5. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

6. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

7. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

8. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协〔2017〕38号);

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

#### (四) 权属依据

1. 不动产权证复印件;

2. 委托人提供的财务资料;

3. 其它相关证明资料。

#### (五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);

2. 大庆市人民政府关于调整大庆市征地区片综合地价征地执行标准的通告(庆政规〔2023〕2号);

3. 《关于印发〈黑龙江省耕地开垦费征收和使用管理办法〉的通知》(黑土资发[2018]1号);

4. 《黑龙江省人民代表大会常务委员会关于黑龙江省耕地占用税适用税额的决定》;

5. 中国土地市场网;

6. 评估人员现场调查记录、市场调查及收集的其他相关估价信息资料以及各种数据。

## 八、评估方法

### (一) 评估方法的介绍

土地使用权评估通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估人员现场调查了解评

估对象的具体特点和收集资料情况及评估目的等，选择适当的评估方法。

**市场比较法：**市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。由于待估宗地所在区域已成交的与待估宗地相类似的市场交易案例较多，适宜采用市场比较法进行评估。

**成本逼近法：**成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。由于可以获得当地政府部门公布的征地补偿标准和相关税费，适宜采用成本逼近法进行评估。

**基准地价系数修正法：**基准地价系数修正法是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与评估对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域因素、个别因素、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法。大庆市基准地价的基准日距评估基准日年期较长，因此不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

**剩余法(假设开发法)：**剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。由于待估宗地采用现状评估，区域内同类土地出售情况少，且无法获得政府对该宗地的规划指标，不适宜采用剩余法(假设开发法)进行评估。

**收益还原法：**收益还原法是在估算评估对象在未来每年预期纯收益(正常年纯收益)的基础上，以一定的土地还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估期日收益总和(土地价值)的一种方法，其适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估。待估宗地为工业用地，收益状况不明显，因此不宜采用收益还原法进行评估。

## (二) 评估方法的选择

经过评估人员的实地勘察和认真分析，本次评估土地使用权采用

成本逼近法、市场比较法，并结合评估人员现场调查了解待估宗地的具体特点和收集资料情况，以两种评估方法计算结果的算数平均值作为待估宗地的评估价值。

计算公式：

评估价值=(成本逼近法土地价值+市场比较法土地价值)÷2

#### 1. 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

计算公式：

土地价格=(土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×(1±区位因素修正)×年期修正系数

#### 2. 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

计算公式：

$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F$

其中：

V-待估宗地价格；

$V_B$ -比较实例价格；

A-待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

B-待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

C-待估宗地容积率指数/比较实例容积率指数

D-待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

E-待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

F-待估宗地权益状况指数/比较宗地权益状况指数

### 九、评估程序实施过程和情况



主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2024年9月2日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，订立业务委托合同。

(二)前期准备

1. 拟定评估方案，编制资产评估计划。
2. 组建评估团队，组织内部培训。
3. 实施前期指导

为使产权持有人的财务与资产管理人员理解并做好资产评估信息的填报工作，保证申报材料的质量，我公司指派专人对产权持有人填报和申报工作中碰到的问题进行解答和指导。

(三)现场调查

评估人员于2024年9月5日对评估对象进行了必要的勘察和核查，对资产现状及相关参数等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核查

(1)初步审查完善评估申报表和其他申报材料

评估人员通过现场掌握的信息和了解的情况初步审查产权持有人填报的评估申报表内容和查阅其他申报资料，对于发现存在不完整、遗漏及错误的情形的，要求并指导企业进行完善。

(2)现场实地勘查

依据产权持有人提供的评估申报表及其他申报材料，按照资产评估准则的相关规定，对委估资产实施勘察和核查。根据勘察和核查结果与产权持有人沟通，要求并指导企业进一步完善评估申报表及其他申报材料。

(3)查验产权证明文件资料

评估人员对评估对象涉及的产权证明文件资料进行查验，对发现权属不明晰、权属资料不完善情况的，提请企业核实并明确意见。

2. 尽职调查

评估人员所进行的尽职调查工作内容主要如下：

- (1)调查了解资产取得情况。
- (2)调查了解资产利用状况。
- (3)调查了解资产发挥效用状况。
- (4)调查了解资产是否存在抵押、质押、诉讼的情况。
- (5)调查了解资产是否存在他项权利情况。
- (6)调查了解经济行为及其与资产关系。

(7)调查了解其他相关信息。现场资产清查的范围为大庆华科股份有限公司纳入本次评估范围内的资产。

#### (四)收集整理评估资料

评估人员根据工作计划及资产评估业务具体情况收集评估业务所需资料。资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人及产权持有人等相关当事方获取的资料，从政府部门、各类专业机构和其他相关部门等渠道获取的其他资料。在此基础上，对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### (五)评定估算

在收集整理的评估资料支持下，评估人员根据所确定采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算、汇总和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成初步评估结论，进而编制初步资产评估报告。

#### (六)内部审核

评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成正式资产评估报告。在形成正式资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，可以与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。

#### (七)出具评估报告

完成内部审核工作后，由资产评估机构出具资产评估报告并提交

委托人。

## 十、评估假设

### (一) 一般假设

1. 交易假设，即假设纳入评估对象已经处在交易过程中，评估师根据资产的交易条件等模拟市场进行估值。

2. 公开市场假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产所涉及的资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 假设委托人及产权持有人提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实准确、客观完整、合法有效，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分。

4. 假设评估测算涉及的汇率、利率、物价水平在正常范围内波动，不考虑通货膨胀因素影响。

5. 继续使用假设，继续使用假设是指资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下继续使用，包括按现行用途继续使用或者转换用途继续使用，原地继续使用或者移地继续使用，本次评估对象为原地继续使用。

### (二) 特殊假设

1. 委托人和相关当事方提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。资产实际状况和内容与经济行为所表述状况和内容是一致的。

2. 在评估人员所能调查了解并披露情况之外，纳入评估范围的资产不存在影响其质量、使用状况和权属的瑕疵事项。

3. 产权持有人已及时披露和告之评估基准日至评估报告完成日期间所发生的能够影响评估结论的各类事项。

资产评估报告披露的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，评估机构及签字资产评估师

将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

在评估假设条件成立前提下，纳入评估范围的资产在评估基准日的账面价值为 28.97 万元，评估价值为 383.38 万元，评估增值 354.41 万元，增值率为 1,223.00%。本次纳入评估范围的资产评估值为不含增值税价。详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	-			
2	非流动资产	28.97	383.38	354.41	1,223.00
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产				
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	28.97	383.38	354.41	1,223.00
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	-			
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	28.97	383.38	354.41	1,223.00

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

(一)评估结论只有在评估假设条件和评估限制条件成立前提下有效,资产评估报告使用者应关注以上条件对评估结论的影响。

(二)由大庆华科股份有限公司提供的与评估相关的行为文件、相关资料等,是编制本报告的基础,委托人及产权持有人应对所提供文件及资料的合法性、客观性和真实性承担责任;资产评估专业人员对以上资料进行了认真的核对和关注。同时资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见不在资产评估师执业范围。

(三)引用其他机构出具的报告情况

本次评估报告未引用其他机构出具的报告。

(四)抵押担保、未决事项、法律纠纷及或有资产负债等不确定因素事项与评估对象的关系

本次评估中,评估人员未发现上述事项。

(五)重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本次评估中,评估人员未发现重大期后事项。

(六)其他需要说明的事项

1.对委托人及产权持有人存在的可能影响评估结论的瑕疵事项,在进行业务委托时未作特殊说明而评估师根据专业经验一般不能获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任;

2.本次纳入评估范围的资产评估值为不含增值税价;

提请评估报告的使用者应注意上述特别事项对评估结论可能带来的影响。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围

- 1.本资产评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。
- 2.本评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途。

3. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。在评估报告有效期内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准的因素发生变化，以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

4. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本报告需经国有资产监督管理部门备案，在取得备案批准文件后方可正式使用。

(六) 本评估报告经评估机构盖章、资产评估专业人员签名后方可使用。

#### 十四、资产评估报告日

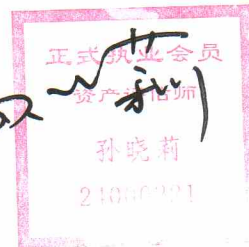
本评估报告日为：2024年11月11日。

[此页为签署页，无正文]

资产评估师：解文政



资产评估师：孙晓莉



辽宁众华资产评估有限公司



二〇一四年十一月十七日

公司地址：大连市中山区鲁迅路 35 号盛世大厦 14 层

传真：0411-82739002

电话：0411-82739271

## 资产评估报告附件

- 附件一、相关经济行为文件复印件；
- 附件二、不动产权证复印件；
- 附件三、委托人、产权持有人营业执照复印件；
- 附件四、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件五、委托人、产权持有人承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、评估机构备案文件；
- 附件八、资产评估机构法人营业执照副本；
- 附件九、中国资产评估协会单位会员资格证书；
- 附件十、中国资产评估协会正式执业会员证书；
- 附件十一、资产评估服务合同复印件。



# 中国石油天然气集团有限公司

集团土地办函〔2024〕19号



## 关于大庆华科股份有限公司处置大庆市 高新技术产业开发区土地的批复

中国石油大庆石油化工有限公司：

你公司《关于有偿处置大庆华科股份有限公司原机关办公楼及药业分公司所属土地的请示》（庆石化公司〔2023〕7号）收悉，经研究，现批复如下：

一、同意大庆华科股份有限公司将位于大庆市高新技术产业开发区的1宗78.14亩原药业分公司土地及相关资产按进场交易方式对外处置，1宗24.68亩附属道路、绿化用地按货币化补偿方式交由政府有偿收储。原机关办公楼40.13亩土地及房产因租赁合同尚未到期，不纳入本次对外处置范围，大庆华科股份有限公司要继续履行好现有租赁合同。

二、你公司要落实主体责任，指导大庆华科股份有限公司依法依规做好资产评估备案、组织进场交易、协议签订执行、交易价款回收入账等土地资产处置全过程工作，发挥好公开市场的价值发现功能，防止国有资产流失，防范相关法

律和经济风险。

(一) 你公司要指导大庆华科股份有限公司按照公司章程和上市公司监管要求，履行必要的内部审批决策程序，并做好相关信息披露工作。

(二) 要委托集团公司中介机构备选库内的专业机构，对拟处置土地及相关资产进行价值评估，评估结果经集团公司审核备案后作为土地处置作价的参考依据，确保企业资产价值公允。

(三) 土地处置前，要与受让方和政府分别签订相关协议，明确责权关系，明确土地及相关资产价格、支付方式，明确土地资产按现状移交受让方和政府、安全环保责任随土地资产一并移交等内容，防范相关法律和经济风险。

(四) 要在收回交易价款后，到当地自然资源行政主管部门办理土地注销登记等手续，并按照集团公司会计手册相关规定规范账务处理。

三、土地处置后，将土地处置结果报集团财务部。

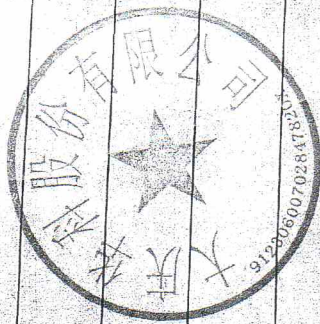


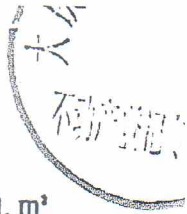
黑( 2018 ) 大庆市 不动产权第 0104877 号

附 记

由国有土地使用证号：2007-000610中分割，合同编号：2001009。

权利人	大庆华科股份有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	开发区产业工区		
不动产单元号	230603 010035 GB00011 W00000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	工业用地		
面积	宗地面积16454.10m <sup>2</sup>		
使用期限	国有建设用地使用权 2001年08月29日起2051年08月28日止		
权利其他状况			





# 宗地图

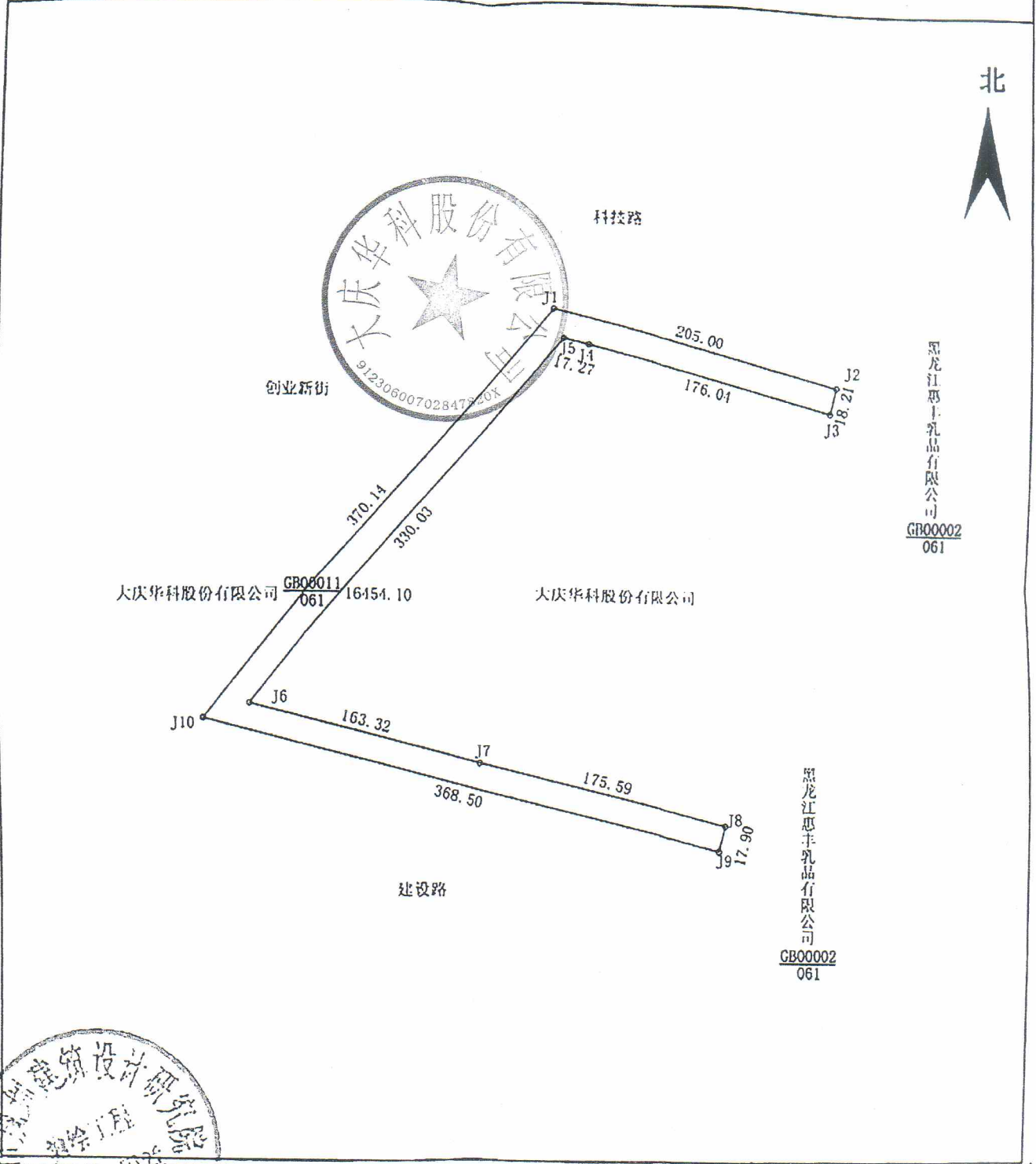
单位: m.m<sup>2</sup>

宗地代码: 230603010035GB00011

土地权利人: 大庆华科股份有限公司

所在图幅编号: 59.75-34.25等

宗地面积: 16454.10



黑龙江惠丰乳品有限公司  
GB000002  
061

黑龙江惠丰乳品有限公司  
GB000002  
061

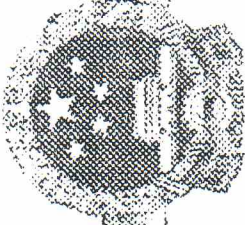
大庆市规划建筑设计研究院



2018年9月14日解析法测绘界址点  
制图日期: 2018年9月14日  
审核日期: 2018年9月14日  
土地坐落: 开发区产业工区

1:4000

制图者: 范静  
审核者: 张立涛



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91230600702847820X

扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



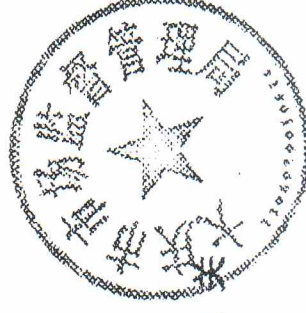
名称 大庆华科股份有限公司  
类型 其他股份有限公司(上市)  
法定代表人 王洪涛

注册资本 壹亿贰仟玖佰陆拾叁万玖仟伍佰圆整  
成立日期 1998年12月07日

住所 黑龙江省大庆市高新技术产业开发区建设路203号



经营范围  
许可项目：危险化学品生产【分支机构经营】；药品生产【分支机构经营】；保健食品生产【分支机构经营】；保健产品生产【分支机构经营】；化妆品生产【分支机构经营】；化妆品批发【分支机构经营】；化妆品零售【分支机构经营】；危险化学品销售（不含许可类化工产品）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；货物进出口；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；化工产品销售（不含许可类化工产品）【分支机构经营】；保健食品（预包装）销售【分支机构经营】；化妆品批发【分支机构经营】；中草药收购【分支机构经营】（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



登记机关

2024年 0月 3日



## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估的土地使用权账面价值 289,675.69 元，评估价值 3,833,800.00 元，评估增值 3,544,124.31 元，增值率 1,223.00%。

土地使用权评估增值的主要原因是土地原始取得成本较低且近些年土地价格上涨，故导致评估增值。

辽宁众华资产评估有限公司  
2024年11月11日



## 委托人及产权持有人承诺函

辽宁众华资产评估有限公司：

因资产处置事宜，我们委托你公司对该经济行为所涉及的相关资产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，我们承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人及产权持有人(章)：

法定代表人签字：

年 月 日



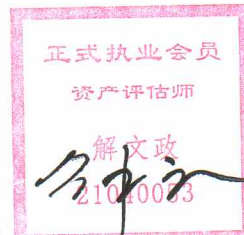
## 资产评估师承诺函

大庆华科股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟处置资产行为所涉及的药业分公司相关资产，以2024年7月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估委托合同约定的一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核查。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2024年11月11日



# 大连市财政局文件

大财资〔2018〕157号

## 大连市财政局关于辽宁众华资产评估 有限公司登记备案公告

辽宁众华资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

- 一、资产评估机构名称为辽宁众华资产评估有限公司。
- 二、辽宁众华资产评估有限公司法定代表人为李宜。
- 三、辽宁众华资产评估有限公司备案后应加入大连资产评估协会，同时接受大连市财政局和大连资产评估协会的监督管理。辽宁众华资产评估有限公司股东的基本情况，申报的资产

评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、辽宁众华资产评估有限公司原资产评估资格证书（证书编号 24020043，发证时间 2008 年 6 月 20 日）已由我局收回。

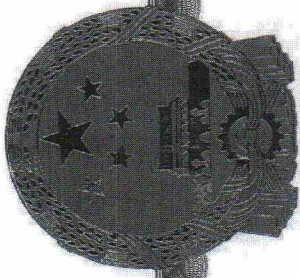
特此公告。



（此件公开发布）

大连市财政局办公室

2018 年 2 月 11 日印发



# 营业执照

统一社会信用代码  
912102027234868923

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

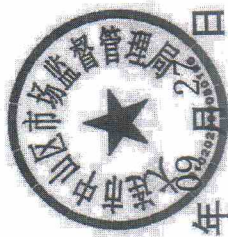


名称 辽宁众华资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 法定代表人 金先志  
 经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；经济信息咨询（不得从事教育培训及办学）；企业管理咨询；从事证券、期货相关评估业务\*材料（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 人民币贰佰万元整  
 成立日期 2000年11月02日  
 营业期限 自2000年11月02日至长期  
 住所 辽宁省大连市中山区鲁迅路35号14层A号



此件与原件一致 印无效



登记机关  
2019年

# 变更登记核准通知书

(中市监)市监核变通内字[2019]第2019017312号

名称：辽宁众华资产评估有限公司

统一社会信用代码：912102027234868923

以上企业于2019年09月27日经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

## 住所变更：

变更前：辽宁省大连市中山区鲁迅路35号14层H号

变更后：辽宁省大连市中山区鲁迅路35号14层A号

## 法定代表人变更：

变更前：李宜

变更后：金先志

## 经营范围变更：

变更前：各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；经济信息咨询；企业管理咨询；从事证券、期货相关评估业务\*\*\*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

变更后：各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；经济信息咨询（不得从事教育培训及办学）；企业管理咨询；从事证券、期货相关评估业务\*\*\*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 投资人变更：

变更前：金先志、李宜、齐庆辉

变更后：金先志、齐庆辉

## 经核准的备案事项如下：

### 高级管理人员备案（董事、监事、经理等）：

备案前：冯骁，监事；金先志，监事；李宜，执行董事；李宜，总经理

备案后：金先志，执行董事兼总经理；齐庆辉，监事

特此通知。





# 单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 24020043

设立备案机关: 大连国有资产管理局

设立公函编号: 大国字评字(2000)77号

设立公函日期: 2000年10月23日



扫码查看详细信息

此件与原件一致, 复印件无效

机构名称: 辽宁众华资产评估有限公司

统一社会信用代码: 912102027234868923

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 金先志

注册资本: 200.00 万元

办公场所: 大连市中山区鲁迅路35号14层A号

成立日期: 2000年11月02日

资产评估师数: 22人

年检信息: 通过 (2024年)

有效期: 2025年04月30日





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：21040053

会员姓名：解文政

证件号码：210702\*\*\*\*\*8

所在机构：辽宁众华资产评估有限公司



年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

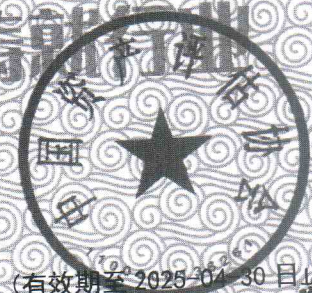
诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

解文政



(有效期至2025-10-30日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：24000221

会员姓名：孙晓莉

证件号码：210203\*\*\*\*\*X

所在机构：辽宁众华资产评估有限公司



年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

孙晓莉



(有效期至2025-10-30日止)

合同编号: HKCW2023002

## 资产评估服务合同

委托方(甲方): 大庆华科股份有限公司

服务方(乙方): 辽宁众华资产评估有限公司

2023-2-23





本资产评估服务合同 ("本合同") 由以下双方于 2023 年 2 月 23 日 在 大庆市龙凤区 签订。

委托方 (甲方): 大庆华科股份有限公司  
住所: 黑龙江大庆市高新技术产业开发区建设路 293 号  
企业 (法人) 统一社会信用代码: 91230600702847820X  
法定代表人 (负责人): 施铁权

服务方 (乙方): 辽宁众华资产评估有限公司  
住所: 大连市中山区鲁迅路 35 号盛世大厦 14 层  
企业 (法人) 统一社会信用代码: 912102027234868923  
法定代表人 (负责人): 金先志

甲方和乙方以下合称为 "双方", 单独称为 "一方"。  
根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产评估管理暂行办法》以及国家有关资产评估的法律法规的相关规定, 本着自愿、平等、诚实信用的原则, 经双方协商一致, 达成以下约定。

### 一、资产评估项目名称和目的

1. 资产评估项目名称: 大庆华科股份有限公司拟处置部分固定资产项目 (公司机关办公楼及药业分公司资产评估)。

2. 资产评估目的: 确定纳入评估范围的资产于评估基准日的公允价值, 为甲方的资产公允价值做出合理解释提供价值参考依据。

### 二、资产评估范围和服务期限

1. 资产评估范围: 大庆华科股份有限公司拟处置的部分固定资产 (公司机关办公楼及药业分公司资产评估)。根据项目开展的需要, 甲方可相应调整资产评估范围, 乙方应予以配合。

2. 资产评估服务期限: 自 2023 年 2 月 23 日 起至 2023 年 12 月 31 日 止。

3. 评估基准日: 2023 年 1 月 31 日。

4. 评估方法: 成本法和市场法。

### 三、资产评估依据及验收标准

1. 资产评估依据: 国家的法律、法规、国有资产监督管理以及国有资产评估管理的规定, 资产评估的行业规范以及甲方、中国石油天然气【集团公司/股份有限公司】的与资产管理以及资产评估有关的制度、规章和规定等。

其他依据: \_\_\_\_\_。

#### 2. 验收标准

(a) 国资委有关资产评估管理及评估报告审核相关规范文件、中国资产评估协会制定的各项资产评估准则、《企业国有资产评估报告指南》等。

(b) 其他验收标准: \_\_\_\_\_。

### 四、资产评估服务人员

为完成该资产评估项目, 乙方应派出由资产评估师 2 人, 资产评估师助理 2 人组成的资产评估项目组, 其中 齐庆辉 为资产评估项目的总负责人, 对整个资产评估项目负总责。

### 五、甲方的权利和义务

1. 甲方有权根据需要使使用、分发乙方出具的资产评估报告及有关文件。

2. 向乙方及时提供资产评估必需的资料。

3. 为乙方现场评估人员提供必要的工作条件和便利, 根据评估程序组织相关业务人员对现场评估活动进行安排和必要配合。

4. 回答乙方就评估对象现场判断所提出的问题。按本合同约定及时足额支付评估服务费用。

5. 其他: \_\_\_\_\_。

## 六、乙方的权利和义务

1. 按约定的服务费标准和支付方式，及时足额收取评估费用。
2. 根据资产评估的各项法规、行业规范，在职业标准和本合同范围内实施评估工作。
3. 就评估的重大政策、标准方法和技术问题与甲方保持密切沟通。
4. 按本合同约定配备具有相应资格和能力的评估师。
5. 在约定的出具评估报告的时间之内，按照资产评估准则的要求出具资产评估报告，并对所出具的资产评估报告承担法律责任。资产评估报告不得出现漏估、重估、高估、低估等情况。
6. 就评估依据、评估原则向甲方进行解释说明。
7. 其他：                    。

## 七、评估服务费用及付款方式

1. 甲方就本资产评估项目向乙方支付的全部评估服务费用为人民币（大写）壹拾叁万玖仟叁佰元整（¥139,300.00元）（含税价）（“评估服务费用”），除另有约定外，甲方无需就本合同项下委托事项向乙方另行支付其他任何费用及税费（包括但不限于流转税、所得税等）。
2. 本次资产评估服务费用的结算支付方式：选择下列（a）种方式。

### (a) 一次性支付：

在本次资产评估服务结束、乙方提交了合格的资产评估报告并经甲方验收合格后，乙方将全额服务费发票提交给甲方，甲方审核合格后30日内，向乙方支付评估服务费用人民币（大写）壹拾叁万玖仟叁佰元整（¥139,300.00元）。

### (b) 分期支付：

(i) 本合同生效后    日内，甲方向乙方支付资产评估服务费用总额的    %，即人民币（大写）    元（¥    元）；

(ii) 按照以下资产评估服务进度支付：  ；

(iii) 在资产评估服务结束、乙方提交了合格的资产评估报告并经甲方验收合格后，甲方在    日内向乙方支付剩余的资产评估服务费用，即人民币（大写）    元（¥    元）；

(iv) 在甲方向乙方分期支付各次服务费前，乙方应先将符合甲方财务要求的服务费发票提交给甲方。

### (c) 其他约定：                    。

8. 乙方指定以下账户为接收评估服务费用的账户，并对其指定的下列账户信息真实性、安全性、准确性负责。

收款人：辽宁众华资产评估有限公司

开户行：中信银行大连东港支行

账号：7211510182600044395

开户行行号：302222021156

乙方为执行资产评估任务而发生的食宿、交通、邮电通讯、医疗、保险以及其他费用由【乙方】承担。乙方应自行对其派出的评估服务人员进行管理，该评估服务人员遭受损害或造成他人损失的，甲方不承担任何责任。

9. 出现下列情况，甲方应根据实际情况增加或减少付给乙方的资产评估服务费，增加或减少的数额由甲乙双方协商确定，必要时应签署补充协议：

(a) 评估过程中，因评估方案发生变化，使委托评估资产范围扩大或者减少，出现事先未曾约定的新增评估事项或者减少评估事项。

(b) 评估基准日变更，评估机构需再次进入现场进行调整并重新出具资产评估报告。

## 八、违约责任

1. 乙方未按约定提供资产评估服务，应支付合同价款5%的违约金，给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。

2. 甲方要求乙方限期整改，乙方逾期未整改并给甲方造成经济损失的，乙方应予以赔偿，甲方并有权解除合同。

3. 乙方擅自转让资产评估服务项目的, 甲方有权单方解除合同, 乙方应支付合同价款 5% 作为违约金。
4. 任何一方无正当理由提前终止合同的, 应向对方支付合同价款 5% 的违约金, 造成损失的应承担赔偿责任。
5. 甲方未按合同约定支付资产评估服务费用的, 就应付金额按照 银行贷款利率 向乙方支付违约金, 但最高不超过全部评估服务费用。
6. 任何一方不履行其他合同义务或履行义务不符合约定的, 应当承担继续履行、采取补救措施、赔偿损失等违约责任, 并按合同价款 5% 支付违约金。
7. 其他约定: \_\_\_\_\_。

### 九、不可抗力

1. 本合同所称不可抗力事件指合同当事人不能预见、不能避免、不能克服的客观情况, 包括但不限于地震、水灾、雷击、雪灾等天灾, 战争、恐怖袭击、内乱、严重威胁健康或安全的情形, 火灾、极端恶劣天气。
2. 由于不可抗力原因, 使双方或任何一方不能履行合同义务时, 受到不可抗力影响的一方应采取有效措施, 尽量避免或减少损失, 将损失降低到最低程度; 并在不可抗力发生后【二十四(24)】小时内以书面形式通知对方, 在其后【十(10)】日内向对方提供有效证明文件。
3. 因不可抗力不能履行本合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或全部免除责任, 但法律另有规定的除外。如发生迟延履行, 在迟延履行期间发生不可抗力事件导致迟延履行方无法履行其合同义务, 迟延履行方不能就迟延履行期间的不可抗力事件免责。
4. 因不可抗力致使合同无法按期履行或不能履行所造成的损失由双方各自承担。一方未尽通知义务或未采取措施避免、减少损失的, 应就扩大的损失承担相应的赔偿责任。如果因不可抗力的影响致使本合同中止履行【六十(60)】日或【六十(60)】日以上时, 双方应就继续履行本合同进行协商, 协商不成则双方均有权终止本合同。当一方因上述原因终止本合同时, 应当以书面的方式通知另一方。通知送达另一方时本合同终止。

### 十、合同的生效、变更、解除或终止

1. 本合同经双方法定代表人(负责人)或委托代理人签字并盖章之日起生效。
2. 本合同经双方协商一致, 可以变更或解除。合同变更或解除协议应采用书面形式。
3. 具备下列情形之一的, 解除权人可单方解除本合同, 但应向对方发出书面的解除通知。
  - (a) 甲方解除合同条件:
    - (i) 因不可抗力致使不能实现本合同目的的。
    - (ii) 在履行期限届满之前, 乙方明确表示或者以自己实际行为表明其不履行本合同义务的。
    - (iii) 乙方未按本合同约定完成评估任务且未在甲方规定期限内整改的, 或直接造成甲方经济损失的。
    - (iv) 其他约定: \_\_\_\_\_。
  - (b) 乙方解除合同条件:
    - (i) 因不可抗力致使不能实现本合同目的的。
    - (ii) 在履行期限届满之前, 甲方明确表示或者以自己实际行为表明其不履行约定义务的。
    - (iii) 甲方无正当理由拒不支付服务费用的。
    - (iv) 其他约定: \_\_\_\_\_。
4. 有下列情形之一的, 本合同的权利和义务终止:
  - (a) 合同已经按照约定履行完结。
  - (b) 双方协商解除合同并解除双方的义务。
  - (c) 一方依据法定或约定原因解除合同并解除双方的义务。
  - (d) 其他约定: \_\_\_\_\_。
5. 因乙方原因导致本合同被解除或终止的, 乙方除承担违约责任以外还应返还已收取的服务费; 因甲方原因导致本合同被解除或终止的, 乙方无需返还已收取的服务费。

## 十一、 保密

1. 保密信息包括但不限于乙方因本资产评估项目以任何方式从甲方或其关联公司或其他甲方的代表机构和甲方正式聘请的中介机构处获得的任何形式的、任何内容的信息、文件、知识、数据、绘图、专有技术、分析、计算、编辑、研究以及其它材料和实物，所有这些信息在本合同中总称为“保密信息”（上述关联公司、代表机构、中介机构提供的信息视同由甲方提供）。

2. 本合同规定的保密信息不包括以下信息：

(a) 在从甲方处获得前，已经为乙方掌握的且甲方不反对使用或披露的信息；

(b) 已经为公众所知的信息，除非该等信息为公众所知是由于乙方违反本合同；

(c) 乙方按照有管辖权的法院、证券监管机关、证券交易所或其他有权机关的合法要求而披露的信息；

(d) 依甲方的书面授权而向第三方所披露的信息。

3. 乙方只能为本合同的目的使用保密信息，且只能在乙方资产评估项目组成员的范围内披露或使用保密信息，但必须要求获得保密信息的相关人员对保密信息保密；除此之外，未经甲方书面同意，乙方不得向任何第三方提供或透露部分或全部保密信息。

4. 乙方采取必要的措施（包括建立严格的内部保密制度以保存甲方提供的本合同项下之保密信息的复制件、录音、文字记录、电子数据、磁盘、光盘、软件、录影带、照片、文件等载体，在传送有关文件资料时采取必要的保密措施等），确保适当及安全地储存并保护甲方向乙方提供之保密信息，并视为机密。

5. 当乙方获知发生了甲方保密信息因乙方违反本合同有关条款而被披露的情况，乙方应立即充分调查了解有关情况并告知甲方，并承担相应的责任（包括但不限于赔偿责任），消除相关影响。

6. 乙方应采取必要措施向乙方所有接触甲方保密信息之人员通告其对所有甲方信息都负有普遍的保密义务，如果该等人员违反保密义务，则由乙方承担在相关法律法规下的法律责任。

7. 所有保密信息均为甲方的财产。除为进行与本合同项下的资产评估工作而查阅、复制，或在制作相关文件中使用权保密信息的权利外，甲方向乙方披露保密信息之行为不构成甲方向乙方转让或授予乙方享有保密信息拥有的权益。

8. 若本合同项下的资产评估工作已经完成或因故未能最终完成，或乙方违反本合同中规定的保密义务时，则根据甲方的要求，乙方应向甲方归还所有保密信息及其载体，或在甲方同意下，以书面形式确认已销毁所有其掌握的甲方保密信息。

9. 若乙方或其有关人员违反本合同规定的保密义务，乙方应赔偿由此给甲方造成的全部损失，并负责消除影响。

10. 乙方对所获的甲方的保密信息负有保密义务的期限为永久，直至保密信息已进入公共渠道或甲方以书面形式明确表示乙方无须再负保密义务为止。

## 十二、 适用法律及争议解决

1. 本合同的订立、解释、履行及效力均受中国法律管辖。

2. 凡因执行本合同发生的与本合同有关的一切争议，双方应首先尽最大努力友好协商解决。

3. 争议发生后，如果无法通过协商或调解解决争议，则应通过以下第(a)种方式解决争议：

(a) 提交大庆市仲裁委员会在大庆地区按照申请仲裁时该会有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对双方都有约束力。仲裁费用（包括但不限于律师费、仲裁费、鉴定费、交通食宿费和其他仲裁过程中产生的费用）由败诉方承担。

(b) 将争议诉至\_\_\_\_\_法院通过诉讼方式解决。诉讼费用（包括但不限于律师费、仲裁费、鉴定费、交通食宿费和其他诉讼过程中产生的费用）由败诉方承担。

4. 在仲裁或诉讼期间，除提交仲裁或诉讼的争议事项外，双方应继续履行本合同及本合同附件的其他内容。

## 十三、 通知

任何与本合同有关的通知应以书面形式作出，由本合同一方以专人递送、传真、电子邮件、邮递方式发出。通知以专人递送的，于递交时视为送达；以传真方式发出的，于发件人传真机显示传真业已发出时视为送达；以邮件方式发出的，于发件人邮箱显示邮件已发出时视为送达；以邮递方式发出的，于邮件寄出后的第3个工作日视为送达。任何通知一经送达即行生效。各方的联络及通讯方法以各方的下列信息为准：

甲方：

地址：黑龙江大庆市龙凤区兴化北街8号

电话：0459-6286127

邮箱：37134706@qq.com

收件人：李光涛

联系人：李光涛 13796989787

乙方：

地址：辽宁省大连市中山区鲁迅路35号1401室

电话：0411-82739271

邮箱：jinxianzhi@263.net

收件人：金先志

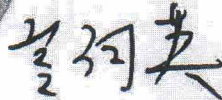
联系人：金先志 13804969010

#### 十四、其它约定

1. 本合同未尽事宜，甲乙双方可另行以书面形式签订补充协议。补充协议内容与本合同内容不一致的，以补充协议为准。
2. 本合同一式六份，甲方执三份，乙方执三份，具有同等法律效力。
3. 其他约定：\_\_\_\_\_。

甲方（盖章）：大庆华科股份有限公司

法定代表人（负责人）或委托代理人：



签字日期：2023年3月15日

乙方（盖章）：辽宁众华资产评估有限公司

法定代表人（负责人）或委托代理人：

签字日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

# 资产评估服务合同变更协议

委托方（甲方）：大庆华科股份有限公司

合同编号：HKCW2023002 变 1

受托方（乙方）：辽宁众华资产评估有限公司

签订时间：2024年8月12日

大庆华科股份有限公司（以下称甲方）与辽宁众华资产评估有限公司（以下称乙方），于2023年2月23日签订了资产评估合同，合同名称：资产评估合同，合同编号：HKCW2023002（以下简称“原合同”）。

1、在合同执行过程中，因为原评估基准日时间已过时效，经双方协商一致，对原合同内容进行变更如下：

原合同：二.2“资产评估服务期限：自2023年2月23日至2023年12月31日”。

变更为：二.2“资产评估服务期限：自2023年2月23日至2025年7月31日”。

原合同：二.3“评估基准日：2023年1月31日”。

变更为：二.3“评估基准日：2024年7月31日”。

2、对上述变更内容，合同双方应按变更后的内容履行各自的权利义务。除上述变更内容外，原合同其他内容不变。对未变更的内容，双方应按原合同约定继续履行各自的权利义务。

3、本协议一式六份，甲方三份，乙方三份，经双方法定代表人（负责人）或其代理人盖章（签字）并加盖合同专用章（单位印章）之日起生效。本协议成立并生效后，作为原合同不可分割的一部分，与原合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（章）：大庆华科股份有限公司  
法定代表人（负责人）  
或委托代理人（签字）



联系人：李光涛

联系电话：13796989787

乙方（章）：辽宁众华资产评估有限公司  
法定代表人（负责人）  
或委托代理人（签字）



联系人：金先志

联系电话：13804969010

## 资产评估明细表

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年7月31日

表1

产权持有人：大庆华科股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面净额 B	评估价值 C	增减值 D=C-B	增值率% E=D/B×100%
1 流动资产	-			
2 非流动资产	28.97	383.38	354.41	1,223.00
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产				
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	28.97	383.38	354.41	1,223.00
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用	-			
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	28.97	383.38	354.41	1,223.00

评估机构：辽宁众华资产评估有限公司



## 非流动资产评估汇总表

评估基准日: 2024年7月31日

表4

金额单位: 人民币元

产权持有人: 大庆华科股份有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产				
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产	289,675.69	3,833,800.00	3,544,124.31	1,223.00
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
	合计	289,675.69	3,833,800.00	3,544,124.31	1,223.00

产权持有人填表人: 李光涛

填表日期: 2024年8月1日

评估人员: 王瑶 王浩楠





---

大庆华科股份有限公司拟处置资产  
涉及的药业分公司相关资产市场价值  
资产评估说明

众华评报字[2024]第 053 号

共一册，第一册

辽宁众华资产评估有限公司

二〇二四年十一月十一日

## 资产评估说明目录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明 .....	2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	3
第三部分 资产评估说明正文 .....	4
一、评估对象与评估范围说明 .....	4
(一) 评估对象与评估范围内容 .....	4
(二) 实物资产分布情况及特点 .....	4
(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况 .....	4
(四) 企业申报的表外资产的类型、数量 .....	5
(五) 引用其他机构出具的结论 .....	5
二、资产核实情况总体说明 .....	5
(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程说明 .....	5
(二) 影响资产核实的事项及处理方法 .....	6
(三) 核实结论 .....	7
三、评估技术说明 .....	7
(一) 评估方法 .....	7
(二) 土地使用权评估技术说明 .....	9
四、评估结论及分析 .....	30
(一) 评估结论 .....	30
(二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明 .....	30

## 第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估说明仅供企业主管部门、评估机构主管部门审查评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。



辽宁众华资产评估有限公司  
二〇二四年十一月十一日

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由大庆华科股份有限公司撰写并盖章，详细内容见附件。

### 第三部分 资产评估说明正文

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### (一) 评估对象与评估范围内容

评估对象为大庆华科股份有限公司拟处置资产涉及的药业分公司相关资产市场价值。

评估范围为大庆华科股份有限公司拟处置资产所涉及的药业分公司一宗土地使用权资产，原始入账价值 53.64 万元，账面价值 28.97 万元。

评估对象和评估范围已由委托人及产权持有人进行确认，经济行为涉及的评估对象和评估范围与本次评估对象和评估范围一致。

##### (二) 实物资产分布情况及特点

本次评估企业未申报实物资产。

##### (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次委估土地使用权一宗，原始入账价值 53.64 万元，账面价值 28.97 万元。

##### 1. 土地登记状况

依据委托人提供的《不动产权证》，评估对象的土地登记状况如下：

序号	项目	序号 2 土地
1	土地登记证书编号	黑 2018 大庆市不动产权第 0104877 号
2	《国有土地使用证》证号	由 2007-000610 中分割
3	土地使用权人	大庆华科股份有限公司
4	坐落	开发区产业工区
5	宗地代码	230603010035GB00011
6	图号	59.75-34.25 等
7	地类(用途)	工业用地



序号	项目	序号 2 土地
8	取得价格	536,438.12 元
9	使用权类型	出让
10	终止日期	2051 年 8 月 28 日
11	使用权面积	证载面积 16454.10 m <sup>2</sup>
12	宗地四至	东邻阳光大街、西邻创业新街、南邻建设路、北邻科技路
13	发证日期	2001 年 8 月 29 日
14	土地级别	工业用地三级

## 2. 土地权利状况

(1)土地他项权利状况：在评估基准日，评估对象不存在抵押权、担保权、租赁权等他项权利。

(2)相邻关系权利：评估对象不存在地役权、通行权等他项权利，相邻关系权利明晰且无争议。

## 3. 土地利用现状

至评估基准日，评估对象为厂区绿化，地上无建筑物。

### (四)企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估企业未申报表外资产。

### (五)引用其他机构出具的结论

本次评估未引用其他机构出具的结论。

## 二、资产核实情况总体说明

### (一)资产核实人员组织、实施时间和过程说明

在企业如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了调查、勘察和核实。核实产权及其他影响评估作价的重要因素。评估人员于 2024 年 9 月 5 日进行了现场清查核实。现将情况说明如下：

#### 1. 清查主要步骤

(1)指导企业相关人员首先进行资产清查与收集,准备应向评估机构提供的资料;

先期派遣评估人员,指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单,细致准确的登记填报,对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

(2)初步审查产权持有人提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读资产评估明细表,初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估明细表有无漏项等。

(3)现场实地勘察

在现场勘察过程中,采取逐项勘查的办法。填写土地使用权现场勘察记录表。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果,进一步完善资产评估明细表,以做到“表”“实”相符。

(5)核实产权证明文件

对评估范围的土地使用权资产的产权情况进行调查,以确认做到产权清晰。

2. 清查的主要方法

在清查工作中,我们针对委估资产性质、特点及实际情况,采取了以下的清查方法。

评估人员根据提供的评估资料,关注土地权属,核实土地面积,了解宗地位置、土地四至,对土地实际利用状况、实际配套状况和周围环境进行了调查。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未发现影响资产核实的事项。

### (三) 核实结论

根据前述的核实方法，评估人员对纳入评估范围的资产数量、现状进行了核实。我们认为列入本次评估范围的资产做到了表实相符，未发现需要调整的事项。

## 三、评估技术说明

### (一) 评估方法说明

土地使用权评估通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估人员现场调查了解评估对象的具体特点和收集资料情况及评估目的等，选择适当的评估方法。

**市场比较法：**市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。由于待估宗地所在区域已成交的与待估宗地相类似的市场交易案例较多，适宜采用市场比较法进行评估。

**成本逼近法：**成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。由于可以获得当地政府部门公布的征地补偿标准和相关税费，适宜采用成本逼近法进行评估。

**基准地价系数修正法：**基准地价系数修正法是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与评估对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域因素、个别因素、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的

一种方法。大庆市基准地价的基准日距评估基准日年期较长，因此不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

剩余法(假设开发法)：剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。由于待估宗地采用现状评估，区域内同类土地出售情况少，且无法获得政府对该宗地的规划指标，不适宜采用剩余法(假设开发法)进行评估。

收益还原法：收益还原法是在估算评估对象在未来每年预期纯收益(正常年纯收益)的基础上，以一定的土地还原率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估期日收益总和(土地价值)的一种方法，其适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估。待估宗地为工业用地，收益状况不明显，因此不宜采用收益还原法进行评估。

经过评估人员的实地勘察和认真分析，本次评估土地使用权采用成本逼近法、市场比较法，并结合评估人员现场调查了解待估宗地的具体特点和收集资料情况，以两种评估方法计算结果的算数平均值作为待估宗地的评估价值。

计算公式：

评估价值=(成本逼近法土地价值+市场比较法土地价值)÷2

#### 1. 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

计算公式：

土地价格=(土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×(1±区位因素修正)×年期修正系数

#### 2. 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

计算公式：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

其中：

V-待估宗地价格；

$V_B$ -比较实例价格；

A-待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

B-待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

C-待估宗地容积率指数/比较实例容积率指数

D-待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

E-待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

F-待估宗地权益状况指数/比较宗地权益状况指数

## (二) 土地使用权评估技术说明

### 1. 评估范围

企业申报的无形资产为一宗土地使用权，土地使用权面积共计 16454.10 平方米，原始入账价值 53.64 万元，账面价值 28.97 万元。

### 2. 土地使用权概况

#### (1) 土地登记状况

依据委托人提供的《不动产权证》，评估对象的土地登记状况如下：

序号	项目	序号 1 土地
1	土地登记证书编号	黑 2018 大庆市不动产权第 0104877 号
2	《国有土地使用证》证号	由 2007-000610 中分割
3	土地使用权人	大庆华科股份有限公司
4	坐落	开发区产业工区
5	宗地代码	230603010035GB00011
6	图号	59.75-34.25 等
7	地类(用途)	工业用地
8	取得价格	536,438.12 元
9	使用权类型	出让
10	终止日期	2051 年 8 月 28 日
11	使用权面积	证载面积 16454.10 m <sup>2</sup>

序号	项目	序号 1 土地
12	宗地四至	东邻阳光大街、西邻创业新街、南邻建设路、北邻科技路
13	发证日期	2001 年 8 月 29 日
14	土地级别	工业用地三级

### 3. 土地权利状况

土地他项权利状况：在评估基准日，评估对象不存在抵押权、担保权、租赁权等他项权利。

相邻关系权利：评估对象不存在地役权、通行权等他项权利，相邻关系权利明晰且无争议。

### 4. 土地利用现状

至评估基准日，评估对象为厂区绿化，地上无建筑物。

### 5. 价格定义

本次评估所评的出让用地的价格，是指评估对象在设定的评估基准日 2024 年 7 月 31 日，土地使用年限设定为剩余使用年期（即：27.09 年），土地开发程度已达到“红线外七通，红线内一平”的条件下，工业用地的土地价格。

### 6. 评估原则

#### (1) 客观性、公正性、独立性原则

从实际出发，认真进行调查研究和实地勘查，按照有关法规和技术规程，实事求是分析资料的有效性、真实性，采用科学的评估方法、标准和程序客观评估，保证评估结果公正合理。

#### (2) 替代原则

具有相同使用价值有替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。在土地评估时，可以通过对土地条件的比较来评估土地价格，市场比较法和基准地价系数修正法就是替代原则在评估实际中的具体应用。

#### (3) 最有效使用原则

土地评估是以前最有效使用为前提的，该土地是否是最有效使用，持续性如何，直接影响着将来的使用方式及收益量。

#### (4)预期收益原则

土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的，所以我们在评估中先了解过去的收益状况，并从土地市场现状、发展趋势、政治经济形式及政策规定对土地市场的影响进行分析和预测，预测该土地现在以至将来能给权利人带来的利润总和。

#### (5)供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点，需求超过供给，价格随着提高；反之则下降。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系决定的。

### 6. 评估程序

#### (1)核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助委托人填写“土地使用权清查评估明细表”，根据委托人的评估资料，进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实。

#### ②现场勘察

对照有关资料及“土地使用权清查评估明细表”对委估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

#### (3)社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

#### (4)评定估算

依据收集掌握的资料，针对委估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位条件，对委估宗地进行综合评定估算。

### 7. 评估方法

土地使用权评估通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩

余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估人员现场调查了解评估对象的具体特点和收集资料情况及评估目的等,选择适当的评估方法。

**市场比较法:**市场比较法是根据市场中的替代原理,将待估土地与具有替代性的,且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较,并对类似土地的成交价格作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。由于待估宗地所在区域已成交的与待估宗地相类似的市场交易案例较多,适宜采用市场比较法进行评估。

**成本逼近法:**成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。由于可以获得当地政府部门公布的征地补偿标准和相关税费,适宜采用成本逼近法进行评估。

**基准地价系数修正法:**基准地价系数修正法是在求取一宗待估宗地价格时,根据当地基准地价水平,参照与评估对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表,根据两者在区域因素、个别因素、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等的差异,确定修正系数,修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法。大庆市基准地价的基准日距评估基准日年期较长,因此不适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

**剩余法(假设开发法):**剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。由于待估宗地采用现状评估,区域内同类土地出售情况少,且无法获得政府对该宗地的规划指标,不适宜采用剩余法(假设开发法)进行评估。

**收益还原法:**收益还原法是在估算评估对象在未来每年预期纯收益(正常年纯收益)的基础上,以一定的土地还原率,将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估期日收益总和(土地价值)的一种方法,其适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估。待估宗地为工业用地,收益状况不明显,因此不宜采用收益还原法进行评估。



综上所述,经过评估人员的实地勘察和认真分析,本次评估土地使用权采用成本逼近法、市场比较法,并结合评估人员现场调查了解待估宗地的具体特点和收集资料情况,以两种评估方法计算结果的算数平均值作为待估宗地的评估价值。

计算公式:

评估价值=(成本逼近法土地价值+市场比较法土地价值)÷2

(1)成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

计算公式:

土地价格=(土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×(1±区位因素修正)×年期修正系数

(2)市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理,将待估土地与具有替代性的,且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较,并对类似土地的成交价格作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。

计算公式:

$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F$

其中:

V-待估宗地价格;

$V_B$ -比较实例价格;

A-待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

B-待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

C-待估宗地容积率指数/比较实例容积率指数

D-待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

E-待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

F-待估宗地权益状况指数/比较宗地权益状况指数

## 8. 评估过程

### (1) 一般因素分析

#### ① 地理位置

大庆市位于黑龙江省西部，松辽盆地中央坳陷区北部。市区地理位置北纬  $45^{\circ} 46'$  至  $46^{\circ} 55'$ ，东经  $124^{\circ} 19'$  至  $125^{\circ} 12'$  之间，东与绥化地区相连，南与吉林省隔江（松花江）相望，西部、北部与齐齐哈尔市接壤。滨洲铁路从市中心穿过，东南距哈尔滨市 159 千米，西北距齐齐哈尔市 139 千米。总面积 21000 平方千米，其中市区面积 5107 平方千米。

#### ② 行政区划

大庆市共辖 5 个区、3 个县、1 个自治县，分别是萨尔图区、龙凤区、让胡路区、红岗区、大同区、肇州县、肇源县、林甸县、杜尔伯特蒙古族自治县。大庆市人民政府驻萨尔图区东风路 15 号。

#### ③ 自然资源

水资源。大庆市有自然水面 29.27 万公顷，水源来自嫩江、松花江和天然降水。嫩江水在境内流经长度 260.9 千米，年径流量 300 多亿立方米，灌溉面积 24.98 万公顷。松花江在境内流经长度 128.6 千米，年径流量 272.8 亿立方米。大庆湖泡数量很大，面积在 100 亩以上的有 284 个，总面积接近 3000 平方千米。

油气资源。大庆的石油勘探范围，包括黑龙江省全部和内蒙古自治区呼伦贝尔盟共 72 万平方千米的广大地区，占据中国陆地面积的  $1/13$ 。其中松辽盆地面积 26 万平方千米，纵跨黑龙江、吉林、辽宁三省，在黑龙江境内约占 12 万平方千米。在地质历史上，这里曾是一个大型内陆湖盆，中生代侏罗纪和白垩纪时期，沉积了丰富的生油物质。盆地中心的沉积岩厚度达 7000 至 9000 多米。据记载，在这个地区，科学预测，至少蕴藏着 100-150 亿吨石油储量，可供开采的石油储量为 80-100 亿吨；天然气总储量为 8580-42900 亿立方米。大庆油田自 1960 年开发以来，探明含油面积 4415.8 平方千米，石油地质储量 55.87 亿吨。

大庆石油比重中等，粘度高，含蜡量高，凝固点高，含硫量极少，一般称为“三高一少”，属低硫石蜡基型，是理想的石油化工原料。大庆地区天然气资源埋藏在 700-1200 米或更深的中浅层和深层地层中，呈矿床埋藏状态。它与石油伴生，每吨原油含天然气 50—70 立方米；它以甲烷为主，占 64.5%—91.3%，可直接作为生产化肥的原料；凝析油含量较高，每立方米含 70—170 克之多，工业价值极高。

地热资源。在大庆市林甸县地区聚集储藏了丰富的地热资源。通过各井资料分析，林甸地区储水层分布范围广、面积大、地层压力高、温度高、产水层自喷能力强、产量大，是开发地热田的有利地区，具有良好的开发利用前景。

土地资源。大庆市共有耕地 45 万公顷，粮、豆、薯总产量达到 22.37 亿公斤，蔬菜总产 12.29 亿公斤。大庆市的种植业久负盛名。肇源县的红高粱，粒大饱满、色泽鲜红，为酿酒业提供了优质原料。在中国 10 大名酒厂家中，有 8 家选用肇源的红高粱作为主要酿酒原料。肇源县的小米早在清朝乾隆年间就是宫廷贡品。肇州县盛产玉米、高粱、大豆，从 1996 年开始，连续三年被评为黑龙江省商品粮交售先进县。杜尔伯特县被确定为省花生种子生产基地。

#### ④综合经济

2021 年，全市实现地区生产总值 2620 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.2%，拉动全省经济增长 1.0 个百分点。第一产业实现增加值 250.5 亿元、增长 6.3%，拉动全省一产增长 0.5 个百分点；第二产业增加值 1378.2 亿元、增长 5.9%，拉动全省二产增长 1.8 个百分点；第三产业增加值 991.3 亿元、增长 6.5%，拉动全省三产增长 0.9 个百分点。

2022 年，大庆市实现地区生产总值 2988.6 亿元，比上年下降 0.3%。其中，第一产业增加值为 258.8 亿元，增长 2.5%；第二产业增加值为 1779.1 亿元，下降 2.3%；第三产业增加值为 950.7 亿元，增长 1.3%。

#### ⑤交通运输

公路。大庆市是大广高速公路的起点，也是“龙江第一路”——哈大高速公路的终点。世纪大道、萨大路、东干线、西干线等城市快速干道贯穿各个城区。

2021 年全市公路客运量 476.0 万人，比上年增长 3.5%；公路客运周转量 3.3 亿人公里，增长 65.0%。公路货运量 4728.0 万吨，增长 20.9%；公路货运周转量 68.0 亿吨公里，增长 18.7%。

铁路。铁路线路：滨洲铁路、让通铁路、哈齐高速铁路；火车站：大庆站、大庆东站、大庆西站；哈齐高速铁路，简称哈齐高铁，是一条连接中国黑龙江省省会哈尔滨市至齐齐哈尔市之间的高速铁路，是中国国家“十二五”规划的重点工程，是黑龙江省第一条省内城际间高速铁路。

航运。大庆市被松嫩两江环抱，水路运输通过松花江黄金水道直通边境口岸。

航空。大庆萨尔图机场已于 2009 年 9 月 1 日建成通航，南方航空公司在大庆设有运营基地，现已开通大庆至北京、上海、成都、广州、青岛、西安、杭州、大连、南京、海拉尔、牡丹江等国内大中城市的定期航班，并通过南航共享代码开通大庆—广州—曼谷的联程国际航线。

## (2) 区域因素分析

### ① 区域概况

龙凤区是黑龙江省大庆市一个市辖区，位于黑龙江省西部、大庆市东部，是大庆中心城的“三颗星”之一。龙凤区共分龙凤、卧里屯、兴化三个区块，下辖 1 个镇、5 个街道。龙凤区总面积 415.8 平方千米。旅游景点主要有大庆龙凤湿地自然保护区、龙凤公园等。

根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，龙凤区常住人口为 290827 人。

### ② 交通条件

龙凤区交通便利，四通八达。滨洲铁路贯穿全境，哈齐客运专线将在龙凤区设立大庆东站，与东北、华北铁路网密切相联，沟通东北

和华北腹地。301 国道斜穿龙凤区，成为龙凤区与哈尔滨等以南地区、齐齐哈尔等以北地区相互沟通的纽带和桥梁。大广高速公路、绥满高速公路均经过龙凤区，从龙凤出发至省城哈尔滨的行程仅需 1 个多小时，长途客车可直接通达省内外 40 多个地市县，区内乡村通车率 100%。区内距哈尔滨内河码头仅 150 公里，距大连港不足 1000 公里，那里有通往全国各大港口的客运班轮和通往中国香港地区、日本、韩国、波斯湾、南非等国家及地区的定期货运班轮；龙凤区距大庆萨尔图机场不到 1 小时的路程，距哈尔滨机场只有 2 个多小时的路程，可飞往中国香港地区、东京、汉城等国家和地区。

### ③基础设施条件

#### A. 通路

该区域道路分三级设置，由快速路、次干道及支路形成的方格网状结构，交通条件一般。

#### B. 供电

区域内电源由市政供电，供电保证率 95-98%。

#### C. 通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，市话普及率 98%以上，通讯线路基本畅通。

#### D. 供水

区域内供水与市政供水管道相联，供水保证率 95-98%。

#### E. 排水

区域内排水与市政排水管道相联，供水保证率 95-98%。

#### F. 通气

区域内通气与市政通气管道相联，通气保证率 95-98%。

### (3)个别因素分析

影响待估宗地价格水平的个别因素主要指宗地自身条件、宗地开发程度、宗地周边土地的利用等。

#### ①土地状况

评估对象位于大庆市龙凤区，土地使用权性质为出让，土地用途

工业用地，土地使用权面积共计为 68,546.30 平方米。

### ②地质条件

评估对象无灾害性地质条件，地基承载力能够满足正常建设项目的要求，地质条件较好。

### ③地形条件

评估对象土地平整，地势无坡度。

### ④宗地形状

评估对象宗地形状规则，对土地开发利用无影响。

### ⑤宗地开发程度

宗地内基础设施条件为“七通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气、通暖及场地平整）。

A. 通路：县级公路；

B. 通电：市政供电，能够满足生产生活需要；

C. 通讯：接市政通信网，通讯有保障；

D. 供水：接市政供水网，供水有保障；

E. 排水：接市政排水网，排水有保障；

F. 通气：接市政通气网，通气有保障；

G. 通暖：接市政通暖网，通暖有保障；

H. 场地平整。

### ⑥相邻土地利用情况

评估对象周边土地基本已开发利用，相邻土地利用情况较好。

## 9. 评估案例

### 案例一：药业分公司用地 2（土地使用权评估明细表 序号：1）

#### (1)土地概况

土地登记证书编号：黑 2018 大庆市不动产权第 0104877 号

《国有土地使用证》证号：由 2007-000610 中分割

土地使用权人：大庆华科股份有限公司

坐落：开发区产业工区

宗地代码：230603010035GB00011

图号：59.75-34.25 等

地类(用途)：工业用地

原始入账价值：536,438.12 元

账面价值：289,675.69 元

使用权类型：出让

终止日期：2051 年 8 月 28 日

使用权面积：证载面积 16,454.10 平方米

宗地四至：东邻阳光大街、西邻创业新街、南邻建设路、北邻科技路

发证日期：2001 年 08 月 29 日

土地级别：工业用地三级

准用年限：50 年

开发程度：七通一平

至评估基准日，该土地正常使用，状况良好。

(2)成本逼近法土地价值的确定

①土地取得费

土地取得费是指在评估基准日评估对象所在区域取得同类型用地所支付的平均费用。根据《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正)中第四十七条规定征用土地的补偿费用包括土地补偿费、劳动力安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。

根据大庆市人民政府关于调整大庆市征地区片综合地价执行标准的通告(庆政规〔2023〕2 号)，待估宗地区域土地取得费 117.20 元/m<sup>2</sup>，即：

土地取得费=117.20 元/m<sup>2</sup>

②相关税费

A. 耕地开垦费

根据《关于印发〈黑龙江省耕地开垦费征收和使用管理办法〉的通

知》(黑土资发[2018]1号)规定,经批准进行非农业建设占用耕地的单位和个人,依法缴纳耕地开垦费的标准为 17.00 元/m<sup>2</sup>,即:

$$\text{耕地开垦费}=17.00 \text{ 元/m}^2$$

#### B. 耕地占用税

根据《黑龙江省人民代表大会常务委员会关于黑龙江省耕地占用税适用税额的决定》,待估宗地区域耕地占用税的标准为 25.00 元/m<sup>2</sup>,即:

$$\text{耕地占用税}=25.00 \text{ 元/m}^2$$

#### C. 相关税费

$$\text{相关税费}=\text{耕地开垦费}+\text{耕地占用税}$$

$$=17.00+25.00$$

$$=42.00 \text{ 元/m}^2$$

#### ③土地开发费

土地开发费用通常是指宗地红线外基础设施配套费,即宗地红线外通路、通水、通电、通讯、通暖等费用。这里的土地开发费是指达到设定的土地开发程度所耗费的社会平均费用。由于设施档次、保证度不同,使得即使同一开发程度的土地开发费也不相同。目前基础设施配套程度土地开发费的分析测算,结合评估宗地的实际开发程度和容积率情况,确定待估宗地达到“七通一平”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气,场地平整)时的土地开发费 110.00 元/m<sup>2</sup>,即:

$$\text{土地开发费}=110.00 \text{ 元/m}^2$$

#### ④投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模,确定土地开发周期为 1 年,投资利息率按基准日相应期限的全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率 LPR 计算(3.35%),其中土地取得费及相关税费在征地时一次投入,开发费用在开发期内均匀投入,则:

$$\text{投资利息}=(\text{土地取得费}+\text{相关税费})\times\text{开发周期}\times\text{利息率}+\text{土地开发费}\times\text{开发周期}\times\frac{1}{2}\times\text{利息率}$$



$$\begin{aligned} &= (117.20 + 42.00) \times 1 \times 3.35\% + 110.00 \times 1 \times 1/2 \times 3.35\% \\ &= 7.18 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

### ⑤投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，工业用地的土地开发投资应获得相应的投资回报，根据当地土地开发及投资收益水平，以 8% 作为本次土地评估的投资利润率，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率} \\ &= (117.20 + 42.00 + 110.00) \times 8\% \\ &= 21.55 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

### ⑥50 年期土地成本价格

依据成本逼近法计算公式，将上述 5 项加和即得无限年期土地成本价格。

$$\begin{aligned} \text{无限年期土地成本} &= 117.20 + 42.00 + 110.00 + 7.21 + 21.55 \\ &= 298.00 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

根据有限年期地价测算公式：

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1+r)^n]$$

式中： $V_n$ —工业用地 50 年期土地成本价格

$V_N$ —无限年期土地成本价格

$r$ —土地还原利率[按 6% 计]

$n$ —工业用地 50 年期

$$\begin{aligned} \text{50 年期土地成本价格} &= 298.00 \times [1 - 1 / (1+6\%)^{50}] \\ &= 282.00 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

### ⑦土地增值收益

土地所有权收益也称为土地增值收益，是指国家作为土地的所有权人在出让土地使用权时向用地单位收取的经济报酬，它是绝对地租的资本化。土地增值收益是由于土地性能改变而带来的。根据待估宗地所处地域土地情况资料，土地增值收益按 50 年期成本价格的一定比率计取，本次评估土地增值收益率取 10%，则：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= 50 \text{ 年期土地成本价格} \times 10\% \\ &= 282.00 \times 10\% \\ &= 28.20 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

### ⑧ 区位因素修正

由于采用成本逼近法评估得到的土地使用权价格是待估宗地所在区域的平均地价，因此还要根据宗地在区域中的具体位置和宗地条件，进行区位因素修正。根据宗地区域因素及个别因素，编制评估对象各项因素具体条件及修正系数表，并计算评估对象的区位因素修正系数为-1.43%，具体过程如下：

#### 工业用地区位因素修正说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚状况	周围分布较多的工业企业，有集聚效应	周围工业企业分布较分散	周围工业企业分布分散	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
距火车站距离	距离<2000米	2000米—3500米	3500米—5000米	5000米—6000米	>6000米
距汽车站距离	距离<1500米	1500米—2000米	2000米—2500米	2500米—3000米	>3000米
路网状况	路网稠密，周围有多条主干道经过，进出主干道各方向均便利	路网较稠密，周围有主干道经过，进出主干道便利	路网较稠密，周围有主干道经过，可通过次干道直接进入主干道	路网较稠密，周围有主干道经过，进出主干道有一定的影响	路网较稠密，进出主干道受交通影响较大
临路状况	临城市交通型或混合型主干道	距主干道<300米，可通过次干道直接到达	距主干道300—500米，可通过次干道直接到达	通过支路可直接到达，距次干道<500米	临小路或巷道，距次干道>500米
宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小对土地利用不造成影响	相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合土地利用类型
宗地形状	土地形状规则，对土地利用无影响	土地形状较规则，对土地利用无影响	土地形状不规则，但对土地利用无影响	土地形状不规则，对土地利用有影响	土地形状很不规则，对土地利用影响大

#### 工业用地区位因素修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚状况	3.43%	1.71%	0.00%	-1.71%	-3.43%
距火车站距离	6.14%	3.07%	0.00%	-3.07%	-6.14%
距汽车站距离	4.00%	2.00%	0.00%	-2.00%	-4.00%
路网状况	5.43%	2.71%	0.00%	-2.71%	-5.43%
临路状况	3.71%	1.86%	0.00%	-1.86%	-3.71%
宗地面积	4.00%	2.00%	0.00%	-2.00%	-4.00%
宗地形状	3.29%	1.64%	0.00%	-1.64%	-3.29%

#### 待估宗地区位因素修正系数表

待估宗地区位因素修正系数表
---------------

因素名称	因素说明	优劣程度	修正系数
产业集聚状况	周围工业企业分布分散	一般	0.00%
距火车站距离	5000米—6000米	较劣	-3.07%
距汽车站距离	1500米—2000米	较优	2.00%
路网状况	路网较稠密，周围有主干道经过，可通过次干道直接进入主干道	一般	0.00%
临路状况	距主干道300—500米，可通过次干道直接到达	一般	0.00%
宗地面积	宗地大小对土地利用不造成影响	较劣	-2.00%
宗地形状	土地形状规则，对土地利用无影响	较优	1.64%
区位因素修正系数			-1.43%

### ⑨年期修正系数

工业用地基准地价是指法定最高使用年限50年条件下的基准地价，待估宗地剩余使用年限与基准地价中规定的法定最高使用年限50年使用年期不一致，需要进行修正。

计算公式：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

其中：K-年期修正系数

r-土地还原利率6%

n-待估宗地剩余使用年限

m-法定最高土地使用年限

待估宗地剩余使用年限为27.09年，法定最高使用年限为50年，则：

$$K = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{27.09}] / [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}]$$

$$= 0.8393$$

### ⑩土地价格

土地价格 = (法定最高使用年限土地价格 + 土地增值收益) × (1 ± 区位因素修正) × 年期修正系数

$$= (282.00 + 28.20) \times (1 - 1.43\%) \times 0.8393$$

$$= 257.00 \text{元/平方米(取整)}$$

待估宗地剩余年期土地单价 = 257.00 元/m<sup>2</sup> (取整)

### ⑪成本逼近法土地价值

该土地面积为 16,454.10 m<sup>2</sup>，则：

$$\begin{aligned}\text{成本逼近法土地价值} &= \text{土地单价} \times \text{土地面积} \\ &= 257.00 \times 16,454.10 \\ &= 4,228,700.00 \text{元(取整)}\end{aligned}$$

### (3)市场比较法土地价值的确定

#### ①可比实例选择

评估人员在广泛调查及已掌握资料的基础上,按照用途一致,与评估宗地具有替代性的要求选择三宗交易实例作为可比实例,其基本情况如下:

可比实例 1:宗地位于龙凤区光明小区西侧,土地使用权人为大庆市红宝石冰淇淋有限公司,交易时间 2024 年 5 月,交易方式为挂牌出让,土地用途为工业用地,土地面积为 8243.31 平方米,容积率为 1.0,土地使用年限为 50 年,成交价格 236.00 元/m<sup>2</sup>。

可比实例 2:宗地位于龙凤区光明小区西侧,土地使用权人为大庆市红宝石冰淇淋有限公司,交易时间 2024 年 5 月,交易方式为挂牌出让,土地用途为工业用地,土地面积为 340.46 平方米,容积率为 1.0,土地使用年限为 50 年,成交价格 235.00 元/m<sup>2</sup>。

可比实例 3:宗地位于宏伟园区,土地使用权人为大庆市华兴化工有限责任公司,交易时间 2024 年 3 月,交易方式为挂牌出让,土地用途为工业用地,土地面积为 2377.37 平方米,容积率下限为 0.72,土地使用年限为 50 年,成交价格 240.00 元/m<sup>2</sup>。

#### ②比较因素选择

考虑到评估对象的利用特点,结合所选可比实例的土地条件,我们选择交易期日、交易情况、容积率、区域因素、个别因素、权益状况作为比较因素,其中区域因素主要选择区域条件、基础设施完善度、距市/区中心距离、交通便捷度、公共设施完善度、环境质量优劣度、工业聚集度等内容;个别因素主要选择土地面积、土地形状、临路状况、宗地内开发程度、相邻土地利用情况、规划限制、地质地貌等内容;权益状况主要选择土地使用权性质、权属清晰情况、土地使用权年限等内容。

### ③因素条件说明

在资料收集和实际调查的基础上，我们将评估对象与可比实例的各因素条件列表如下：

#### 比较因素条件说明表

比较因素	待估宗地	案例一	案例二	案例三
土地使用权人名称	大庆华科股份有限公司	大庆市红宝石冰淇淋有限公司	大庆市红宝石冰淇淋有限公司	大庆市华兴化工有限责任公司
交易价格(元/m <sup>2</sup> )	待估	236	235	240
交易期日	2024/7/31	2024/5/24	2024/5/24	2024/3/4
交易情况	正常	正常	正常	正常
容积率	1	1	1	0.72
区域因素	区位条件	较好	较好	较好
	基础设施完善度	完善	完善	完善
	距市/区中心距离	约 6 公里	约 10 公里	约 10 公里
	交通便捷度	较好	较好	较好
	公共设施完善度	完善	完善	完善
	环境质量优劣度	较好	较好	较好
	工业聚集度	一般	一般	一般
个别因素	土地面积(m <sup>2</sup> )	16,454.10	8243.31	340.46
	土地形状	不规则	规则	规则
	临路状况	临城镇级次级干道	临城镇级次级干道	临城镇级次级干道
	宗地内开发程度	七通一平	七通一平	七通一平
	相邻土地利用情况	较好	较好	较好
	规划限制	工业用地	工业用地	工业用地
	地质地貌	较好	较好	较好
权益状况	土地使用权性质	出让	出让	出让
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	土地使用年限(年)	27.09	50	50

### ④编制比较因素条件指数表

为将各交易实例与委估宗地之间各因素的差别最终反映到地价水平的差别上，需将各种因素条件量化为可比的定量条件指数。在确定个别条件指数标准时，首先根据不同因素条件对工业用地土地价格的影响程度确定各因素所占权重，再根据评估师对当地土地市场的研究和分析，依据评估师的经验确定委估宗地和交易实例的各因可比实例具体的条件指数。具体确定依据如下：

#### A. 交易期日修正

评估对象为 2024 年 7 月，可比实例 1、2、3 交易时间为 2024 年 5 月、2024 年 3 月，评估宗地与可比实例交易期日接近无需修正，确定评估对象与可比实例的条件指数为 100、100、100。

#### B. 交易情况修正

根据委托人提供资料及评估人员实际调查，评估宗地与可比实例交易情况均属正常，确定评估对象与可比实例的条件指数均为 100。

#### C. 容积率修正

根据评估人员实际调查，评估宗地与可比实例容积率均无需进行修正，确定评估对象与可比实例的条件指数均为 100。

#### D. 区域因素修正

区位条件：以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。然后将可比实例与评估对象相比较分为好、较好、一般、较差和差五个档次，每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 1。

基础设施完善度：指宗地外的基础设施建设状况，分为完善、一般、不完善三个等级，以评估对象为 100，每增加或减少一个等级，指数向上或向下修正 2。

距市/区中心距离：指宗地到达市中心繁华地带的距离，以评估对象为 100，每增加或减少 2 公里，指数向上或向下修正 1。

交通便捷度：指宗地区域的道路交通条件，分为便捷、较便捷、一般、较差、很差五个等级，以评估对象为 100，每增加或减少一个等级，指数向上或向下修正 2。

公共设施完善度：指宗地周边的大型文体、医疗、超市、银行等公共服务设施，以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。然后将可比实例与评估对象相比较分为完善、较完善、不完善三个档次，每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 2。

环境质量优劣度：根据宗地所在区域的自然资源、空气质量、噪声、污染情况，分为好、较好、一般、较差、差五个档次，每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 1。

工业聚集度：根据宗地所在区域内周围分布工业企业的多少，以

评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。然后将可比实例与评估对象相比较分为聚集、较聚集、一般、较不聚集和不聚集五个档次，每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 2。

#### E. 个别因素修正

土地面积：以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。然后将可比实例与评估对象相比较分为“宗地大小非常适合土地利用类型”、“宗地大小较适合其土地利用类型”、“宗地大小对土地利用不造成影响”、“相对土地利用类型偏大或偏小”和“宗地大小不适合土地利用类型”，影响利用五个等级，每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 2。

土地形状：以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。然后将可比实例与评估对象相比较分为“土地形状规则，对土地利用无影响”、“土地形状较规则，对土地利用无影响”、“土地形状不规则，但对土地利用无影响”、“土地形状不规则，对土地利用有影响”和“土地形状很不规则，对土地利用影响大”五个等级，每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 1。

临路状况：以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。然后将可比实例与评估对象相比较分为“临城镇级主干道”、“临城镇级次级干道”、“临城镇级辅路”、“临乡镇级道路”和“不临路”五个等级，每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 2。

宗地内开发程度：宗地内开发程度分别通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及场地内平整，以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。每增加或减少一通，指数向上或向下修正 2。

相邻土地利用情况：根据宗地内相邻土地的利用情况分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 1。

规划限制：根据宗地的规划限制分为无限制、部分限制、完全限制三个等级，以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 3。

地质地貌：根据宗地的地质地貌情况分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象的情况为标准，设定其指数为 100。每增加或减少一个档次，指数向上或向下修正 1。

#### F. 权益状况修正

土地使用权类型：该评估宗地与可比实例土地使用权类型相同，无需进行修正，确定评估对象与可比实例的条件指数均为 100。

权属清晰情况：该评估宗地与可比实例土地权属清晰情况相同，无需进行修正，确定评估对象与可比实例的条件指数均为 100。

土地使用权年限：工业用地基准地价为 50 年期土地使用权价格，待估宗地剩余使用年限与可比实例剩余年期不一致，需要进行修正。

计算公式：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

其中：K-年期修正系数

r-土地还原利率 6%

n-待估宗地剩余使用年限

m-可比实例土地使用年限

根据上述各因素条件确定比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

比较因素		待估宗地	案例一	案例二	案例三
土地使用权人名称		大庆华科股份有限公司	大庆市红宝石冰淇淋有限公司	大庆市红宝石冰淇淋有限公司	大庆市华兴化工有限责任公司
交易价格(元/m <sup>2</sup> )		待估	236	235	240
交易期日		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
容积率		100	100	100	100
区域因素	区位条件	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	距市/区中心距离	100	98	98	96
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	工业聚集度	100	100	100	100
个别因素	土地面积(m <sup>2</sup> )	100	98	96	96
	土地形状	100	101	101	101
	临路状况	100	100	100	100



比较因素		待估宗地	案例一	案例二	案例三
素	宗地内开发程度	100	100	100	100
	相邻土地利用情况	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
	地质地貌	100	100	100	100
权益状况	土地使用权性质	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
	年期修正系数		0.8393	0.8393	0.8393

### ⑤因素修正

在各比较因素条件指数表的基础上，将评估宗地的因素条件指数与 3 个可比实例的因素条件进行比较，确定各因素修正系数。

比较因素修正系数表

比较因素		案例一	案例二	案例三
土地使用权人名称		大庆市红宝石冰淇淋有限公司	大庆市红宝石冰淇淋有限公司	大庆市华兴化工有限责任公司
交易价格(元/m <sup>2</sup> )		236	235	240
交易期日		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
容积率		100/100	100/100	100/100
区域因素	区位条件	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
	距市/区中心距离	100/98	100/98	100/96
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度	100/100	100/100	100/100
	环境质量优劣度	100/100	100/100	100/100
	工业聚集度	100/100	100/100	100/100
个别因素	土地面积(m <sup>2</sup> )	100/98	100/96	100/96
	土地形状	100/101	100/101	100/101
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	宗地内开发程度	100/100	100/100	100/100
	相邻土地利用情况	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
	地质地貌	100/100	100/100	100/100
权益状况	土地使用权性质	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100/100	100/100	100/100
	年期修正系数	0.8393	0.8393	0.8393
可比价格(元/m <sup>2</sup> )		204.19	207.54	216.18

### ⑥实例修正后的土地单价

以上分析计算得出可比实例 1、2、3 三个修正价格比较接近，采

用算术平均值，得出评估对象在评估基准日的土地单价。

$$\begin{aligned}\text{土地单价} &= (204.19 + 207.54 + 216.18) \div 3 \\ &= 209.00 \text{ 元/平方米 (取整)}\end{aligned}$$

#### ⑦市场比较法土地价值

该土地面积 16,454.10 平方米，则：

$$\begin{aligned}\text{市场比较法土地价值} &= \text{土地单价} \times \text{土地面积} \\ &= 209.00 \times 16,454.10 \\ &= 3,438,900.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

#### (4)评估值的确定

根据土地评估技术要求及评估对象具体情况，本次评估选用了市场比较法和成本逼近法进行评估，分别从不同角度对待估宗地的市场价格进行测算。本次评估以两种方法算数平均值的作为评估的最终结果。

$$\begin{aligned}\text{评估值 (不含税)} &= (\text{成本逼近法土地价值} + \text{市场比较法土地价值}) \\ &\div 2 \\ &= (4,228,700.00 + 3,438,900.00) \div 2 \\ &= 3,833,800.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

#### 10. 评估结果及增减值原因分析

本次评估的土地使用权账面价值 289,675.69 元，评估价值 3,833,800.00 元，评估增值 3,544,124.31 元，增值率 1,223.00%。

土地使用权评估增值的主要原因是土地原始取得成本较低且近些年土地价格上涨，故导致评估增值。

### 四、评估结论及分析

#### (一)评估结论

在评估假设条件成立前提下，纳入评估范围的资产在评估基准日的账面价值为 28.97 万元，评估价值为 383.38 万元，评估增值 354.41 万元，增值率为 1,223.00%。本次纳入评估范围的资产评估值为不含

增值税价。详见下表：

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	-			
2	非流动资产	28.97	383.38	354.41	1,223.00
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产				
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	28.97	383.38	354.41	1,223.00
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	-			
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	28.97	383.38	354.41	1,223.00

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

#### (二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明

##### 1. 评估价值与账面价值比较变动情况

本次评估的土地使用权账面价值 289,675.69 元，评估价值 3,833,800.00 元，评估增值 3,544,124.31 元，增值率 1,223.00%。

##### 2. 增减值原因分析

土地使用权评估增值的主要原因是土地原始取得成本较低且近些年土地价格上涨，故导致评估增值。

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者

(一)本次评估的委托人、产权持有人均为大庆华科股份有限公司

1. 企业名称：大庆华科股份有限公司
2. 公司类型：其他股份有限公司(上市)
3. 住所：黑龙江省大庆市高新区技术产业开发区建设路 293 号
4. 法定代表人：王洪涛
5. 注册资本：壹亿贰仟玖佰陆拾叁万玖仟伍佰圆整
6. 成立日期：1998 年 12 月 07 日
7. 营业期限：长期
8. 经营范围：危险化学品生产(见《安全生产许可证》，有效期至 2027 年 1 月 22 日)；化工产品(不含危险化学品)生产：进出口业务；仓储保管服务，房屋租赁；以下所有项目限分支机构经营：危险化学品、化工产品(不含危险化学品)销售；药品、保健食品、卫生用品、抗抑菌剂、化妆品生产、销售；收购中药原材料。(上述各项按生产、经营许可证经营。)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准。)
9. 统一社会信用代码：91230600702847820X
10. 登记机关：大庆市市场监督管理局。

(二)资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为大庆华科股份有限公司上级单位和部门，国家法律、法规有规定的从规定。

### 二、评估目的

根据《关于大庆华科股份有限公司处置大庆市高新技术产业开发区土地的批复》(集团土地办函〔2024〕19号)，我公司拟对资产进行处置。

本次评估目的是对我公司拟处置资产行为涉及的药业分公司相关资产在 2024 年 7 月 31 日的市场价值进行评估，为我公司实施上述

行为提供价值参考。

### 三、评估对象和范围

#### (一)评估对象

评估对象为我公司拟处置资产涉及的药业分公司相关资产市场价值。

#### (二)评估范围

评估范围为我公司拟处置资产所涉及的药业分公司一宗土地使用权，原始入账价值 53.64 万元，账面价值 28.97 万元。

经济行为文件涉及的评估对象和评估范围与本次评估对象和评估范围一致。

#### (三)委估资产基本情况

本次委估土地使用权一宗，原始入账价值 53.64 万元，账面价值 28.97 万元。

##### 1. 土地登记状况

依据委托人提供的《不动产权证》，评估对象的土地登记状况如下：

序号	项目	序号 1 土地
1	土地登记证书编号	黑 2018 大庆市不动产权第 0104877 号
2	《国有土地使用证》证号	由 2007-000610 中分割
3	土地使用权人	大庆华科股份有限公司
4	坐落	开发区产业工区
5	宗地代码	230603010035GB00011
6	图号	59.75-34.25 等
7	地类(用途)	工业用地
8	取得价格	536,438.12 元
9	使用权类型	出让
10	终止日期	2051 年 8 月 28 日
11	使用权面积	证载面积 16454.10 m <sup>2</sup>
12	宗地四至	东邻阳光大街、西邻创业新街、南邻建设路、北邻科技路
13	发证日期	2001 年 8 月 29 日
14	土地级别	工业用地三级

##### 2. 土地权利状况

(1)土地他项权利状况：在评估基准日，评估对象不存在抵押权、

担保权、租赁权等他项权利。

(2)相邻关系权利：评估对象不存在地役权、通行权等他项权利，相邻关系权利明晰且无争议。

### 3. 土地利用现状

至评估基准日，评估对象为厂区绿化，地上无建筑物。

## 四、评估基准日

(一)本项目资产评估基准日为 2024 年 7 月 31 日。

(二)评估基准日是我公司在综合考虑资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

(三)计价标准为基准日有效的价格标准。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一)纳入评估范围的一宗土地使用权资产不存在抵押权、担保权、租赁权等他项权利，不存在地役权、通行权等他项权利，相邻关系权利明晰且无争议。

(二)本次纳入评估范围的资产评估值为不含增值税价。

## 六、关于资产清查情况的说明

(一)在确定评估基准日后，我公司组织了委估资产的清查。

(二)清查盘点基准日为 2024 年 7 月 31 日，实际盘点时间即现场工作时间，为 2024 年 9 月 5 日。

### (三)实施方案

此项清查工作由我公司财务部门的管理人员，对委估资产进行清查，并由财务部门具体负责此项资产的核对并填写委估资产清单。此项清查工作本着实事求是的原则，力求做到准确、真实、完整。

### (四)清查方法

在评估人员进入现场清查前，企业财务人员首先进行自查，对拟入账的资产与申报明细一一核对，做到不重不漏。

制定资产清查实施计划，按资产类型和特点，于 2024 年 9 月 5 日，委托人及产权持有人与评估师共同进行资产的核查工作。清查工作结束后，对清查核实结果进行了沟通。

实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目企业财务人员与评估人员进行了沟通。

#### (五) 资产清查情况结果

1. 通过实地清查核实，委托人、企业财务人员和评估师对申报的表、实进行了核实，从而确定进行评估的资产范围，做到不重不漏，评估范围以企业申报的为准；

2. 我公司承诺，企业不存在评估范围内资产的抵押担保，也不存在涉案资产。

3. 纳入评估范围内的资产情况如下：

本次委估宗地名称为药业分公司用地 2，土地面积为 16454.1 m<sup>2</sup>，权证编号为黑 2018 大庆市不动产权第 0104877 号。

#### 七、资料清单

- (一) 委估资产清查明细表；
- (二) 委托人及产权持有人营业执照复印件；
- (三) 相关经济行为文件复印件；
- (四) 委托人及产权持有人承诺函；
- (五) 相关不动产权证复印件；
- (六) 其他说明资料。

委托人及产权持有人(章)：

法定代表人：



年 月 日

